



Александр ЛУЧЕНОК,  
доктор экономических наук,  
профессор

## ГОРОДА-СПУТНИКИ МИНСКА: ИХ РАЗВИТИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ

**Н**еобходимость создания городов-спутников Минска обусловлена тем, что практически исчерпаны свободные для строительства столичные территории. А использование для этих целей мест, высвобождаемых от малоценного малоэтажного жилья, требует значительных финансовых вложений. Стоимость строительства при этом становится дороже в среднем на 7-8%. Теряется также время и, в ряде случаев, начинаются судебные разбирательства. Поэтому и возникла необходимость в строительстве жилья для минчан за пределами белорусской столицы. 29 июня 2010 г. было принято постановление Совета Министров Республики Беларусь № 976 «О Государственной программе строительства крупных жилых районов для жителей г. Минска в городах-спутниках и выноса (переноса) из столицы в населенные пункты республики некоторых производственных объектов» (далее – Программа ГС).

**В** программе поставлены задачи:

▶ экспериментального строительства для жителей Минска многоквартирного жилого района в Смолевичах и малоэтажного усадебного жилого района в Смолевичском районе;

▶ разработки нормативных правовых актов о статусе городов-спутников; об использовании материально-технических, финансовых и трудовых ресурсов Минска и Минской области для

целей развития городов-спутников; о кредитовании граждан – жителей Минска, строящих жилые помещения в городах-спутниках;

▶ определения территории и объема жилищного строительства в городах-спутниках на основе генеральных планов населенных пунктов и технико-экономических обоснований;

▶ поэтапного строительства жилых районов в городах-спутниках;

▶ формирования производственной градообразующей базы в городах-спутниках для обеспечения занятости населения;

▶ обеспечения необходимого уровня и комфорта транспортного обслуживания между городами-спутниками и Минском;

▶ по осуществлению выноса (переноса) производственных объектов из Минска в данные населенные пункты.

Как видно из программы, ориентирована она преимущественно на реализацию потребностей строительного комплекса в наращивании объемов деятельности с обеспечением финансирования за счет средств консолидированного бюджета, в том числе – за счет средств Мингорисполкома.

**В**ХОДЕ проведенного социологического опроса выяснилось, что лишь каждый третий житель Минска не согласился бы переехать в город-спутник. Остальные опрошенные настроены более конструктивно, оговаривая такие условия как возможность получения социального или строительства дешевого жилья, наличия в ГС развитой транспортной и социальной инфраструктуры. В среднем 8,7% респондентов заявили, что жить они согласны в городе-спутнике, но работать предпочитают



в Минске. В связи с этим для ослабления нагрузки на транспортную сеть нужно выполнить два условия. Во-первых, города-спутники должны обеспечивать комфортность проживания населения на своей территории не ниже столичного уровня: быть благоустроенными, зелеными и обеспеченными всем необходимым – от детских садов, поликлиник, супермаркетов и ресторанов до рабочих мест. Это требует не только нового строительства, но также капитального ремонта и реконструкции существующего жилого фонда и объектов. Во-вторых, надо предоставлять населению городов-спутников работу по месту жительства. Ведь каждый десятый минчанин, давший при опросе согласие переехать в город-спутник, будет искать работу поближе к новому месту жительства, несмотря на возможную потерю в зарплате.

С целью расширения возможностей для трудоустройства людей в городах-спутниках сюда предполагается выносить (переносить) предприятия из столицы. В Программе ГС предполагается, что источниками финансирования при этом будут собственные средства организаций; кредитные ресурсы банков, бюджетные ссуды; средства инвесторов; средства, полученные при реализации инвестиционных проектов в порядке компенсации убытков при изъятии высвобождаемых земельных участков. Однако промышленные предприятия не имеют реальных финансовых источников для выноса своих предприятий. Нет пока и инвесторов, желающих перенести технологически устаревшие предприятия на новое место. Выдача банков-

ских ссуд на такой перенос возможна только под солидные гарантии (прежде всего Мингорисполкома). Бюджетные ссуды также будет вынужден предоставлять Мингорисполком. По предварительной оценке, только для выноса (переноса) промышленных предприятий из Минска необходимо 1,9 трлн. руб. Это – третья часть расходов бюджета г. Минска в 2010 г. (5,7 трлн. руб.). Понятно, что для столичного бюджета такая сумма представляется чрезмерной.

Таким образом, важнейшие задачи развития ГС следующие:

- ▶ поиск финансирования для выноса (переноса) предприятий, не связанного с бюджетными средствами;
- ▶ развитие в ГС новых видов деятельности, в том числе сферы услуг.

**РАССМОТРИМ** пути решения возникающих проблем на примере городов Смолевичи и Заславль.

Город Смолевичи расположен в 35 км к востоку от Минска, в нем живет 15,1 тыс. чел. Согласно Программе ГС, количество населения в Смолевичах увеличится на 44 тыс. чел., или в 3,9 раза. Будет построено жилье, но обострятся проблемы с занятостью. Уже сегодня значительная часть населения Смолевичей ездит на работу в Минск, Жодино, Борисов. При этом 40,5% жителей Смолевичей считают отсутствие достаточного количества рабочих мест в родном городе одной из наиболее актуальных проблем.

В Программе ГС площади для 12 предприятий, переносимых до 2015 г., уже определены, но ни одно из них не будет размещено в Смолевичах. Остается наде-

яться на перенос предприятий второй очереди (после 2015 года), но ведь строительство жилья для минчан в райцентре уже началось. Однако в ближайшее время серьезного увеличения числа рабочих мест в самих Смолевичах ожидать не следует.

В такой ситуации нужно рассматривать варианты трудоустройства населения Смолевичей на близлежащих территориях. Примерно в 20 км от Смолевичей находится Национальный аэропорт «Минск», где намечается формирование крупного транспортно-логистического центра. Планируется перенести в этот регион аэропорт Минск-1 и РУП «Минский авиаремонтный завод», на котором трудятся более тысячи человек. В этой связи предприятия, которые будут расположены в районе Национального аэропорта «Минск», можно рассматривать как сферу занятости для жителей Смолевичей.

Следует признать, что активизация жилищного строительства в Смолевичах обострит проблему обеспечения жильем не только людей из столицы, но и коренного населения Смолевичей. Для предотвращения социальных конфликтов подрядные организации столицы будут вынуждены строить жилье не только для минчан, но и для местных жителей. На эти же цели будут использоваться и средства Мингорисполкома, направляемые на формирование транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Транспортная инфраструктура Смолевичей развита слабо. Собственного автопарка в городе нет, большинство жителей использует в своих поездках железнодорожный транс-



порт и маршрутное такси. По результатам опроса 46% респондентов отмечают неудовлетворительное транспортное обслуживание и 72% – неудовлетворительное состояние дорожной инфраструктуры. Рост нагрузки на железнодорожный транспорт за счет расселения минчан в Смолевичах потребует минимум два дополнительных поезда в час «пик». Между тем, железнодорожная линия, проходящая через Смолевичи, и так загружена достаточно напряженно.

В городе отсутствует безопасный и автономный переезд через железную дорогу. Этот переезд закрыт в среднем 6 часов в сутки. Нередки случаи, когда ожидание переезда затягивается до 30-40 минут. Поэтому вопрос о строительстве путепровода необходимо решать в кратчайшие сроки. Необходима также реконструкция автодороги Р-53 на участке от автодороги М-2 (Слобода) до Смолевичей: расширение проезжей части до четырех полос движения в обоих направлениях (I-в категория).

Фактическая обеспеченность инженерной инфраструктурой в Смолевичах по ряду параметров низкая. Изношенность основных сетей инженерной инфраструктуры в среднем составляет 70–80%. Это подтверждается и результатами опроса: 76% опрошенных не удовлетворены качеством воды, а более 20% отмечают низкий напор воды в сетях, почти 55% респондентов не удовлетворены качеством горячего водоснабжения, 7% жителей сталкивается с проблемами энергообеспечения, и 72% опрошенных указывают на неудовлетворительное состояние дорожной инфраструк-

туры. Это свидетельствует о том, что в Смолевичах отсутствуют резервы для введения дополнительных мощностей инженерной инфраструктуры, которые смогли бы обеспечить функционирование города-спутника.

Потребуются значительные опережающие затраты на строительство внеплощадочных инженерных сетей и сооружений, в том числе на реконструкцию существующей инженерной инфраструктуры. Значительную часть этих расходов будет вынужден взять на себя Мингорисполком. На формирование инженерной и транспортной инфраструктуры только по Смолевичам из бюджета Минска будет израсходовано 582,4 млрд. руб., усадебному жилому району в Смолевичском районе – 313,6 млрд. руб. (всего – 896 млрд. руб., или 300 млн. долл.).

Есть проблемы в Смолевичах и с социальной инфраструктурой. Сложилась неблагоприятная ситуация с обеспечением детскими садами. По состоянию на 1 июня 2010 г. на учете для определения в дошкольные учреждения здесь состояло 746 чел. Социологический опрос показал, что ситуации с детскими садами респонденты рассматривают как острейшую проблему. Поэтому при создании города-спутника необходимо обратить внимание на строительство детских дошкольных учреждений. Ездить на работу в Минск еще можно, а вот каждое утро возить ребенка общественным транспортом в столичный садик, особенно зимой, – затруднительно.

Норматив бюджетной обеспеченности расходов на здравоохранение на одного жителя в Смолевичах не

выполняется и составляет 130,3 тыс. руб. Норматив же по Минской области в среднем по району – 192,2 тыс. руб., по Минску – 475,4 тыс. руб. При создании города-спутника имеющаяся медицинская база не способна обеспечить новых жителей медицинским обслуживанием, поскольку работает на пределе возможностей.

Таким образом, нужно будет срочно помогать в строительстве детских садов и развитии системы здравоохранения. Затем понадобятся дополнительные средства на развитие общественного питания, торговли и сферы услуг в соответствии с установленными для Минска нормативами.

**Д**РУГОЙ город, которому предстоит стать городом-спутником – Заславль. В нем живет 14,4 тыс. чел., из них трудоспособных – 9,1 тыс. В Программе ГС предполагается строительство жилого района общей площадью 600 тыс. кв. м с увеличением численности населения на 14 тыс. чел., то есть в 2 раза. Отметим, что на предложенных для освоения двух площадках в перспективе может быть размещено 1216,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов для населения численностью 40,6 тыс. чел. Таким образом, на данных территориях остается резерв для дальнейшего жилищного строительства.

Между тем, в настоящее время жилищный фонд Заславля составляет всего 391 тыс. кв. м общей площади, из них доля многоквартирных домов – 10,5%. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Заславле состоит 22 тыс. семей. Темпы жилищного строительства здесь явно не



достаточны, поскольку за последние три года из числа нуждающихся свои жилищные условия улучшили всего 66 человек. По результатам социологического опроса 48,5% жителей Заславля указали на необходимость первоочередного внимания в городе к вопросам строительства жилья. Таким образом, примерно половина населения Заславля сама заинтересована в улучшении жилищных условий, и их требования также нельзя игнорировать при строительстве домов для минчан.

Опрос столичных жителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, показал, что половина из них не против переезда в Заславль при условии строительства по государственным ценам УКСа и предоставления льготных кредитов. Возникнет ситуация, что вновь строящееся жилье будет предназначено для удовлетворения запросов двух очередей нуждающихся в жилье – заславльской и минской.

Рост населения Заславля обострит проблему занятости: ведь отсутствие достаточного количества рабочих мест, по мнению жителей Заславля, является одной из наиболее актуальных проблем города. На данное обстоятельство указали 63,9% респондентов. Примерно 30% жителей Заславля, которые ездят на работу в Минск, желали бы работать в своем городе.

При создании новых рабочих мест следует учитывать специализацию Заславля как туристско-рекреационной зоны. По мере развития этих направлений деятельности, в эту сферу ожидается привлечение дополнительных работников. Однако этого

явно недостаточно для трудоустройства запланированного Программой ГС роста населения. Поэтому в целях снижения числа жителей Заславля, работающих в Минске, целесообразно рассмотреть возможность выноса минских предприятий при обязательном соблюдении требований экологической безопасности. При этом целесообразно не формальное размещение выносимых предприятий под Заславлем, а создание промышленной зоны по принципу кластера. Предварительный анализ показывает перспективность организации кластеров производства мебели и деревообработки, а также кластера строительных материалов.

При выносе предприятий следует учитывать, что 64,6% респондентов, согласных переехать в ГС, трудоустроиться на работу в городе-спутнике только в том случае, если новая зарплата будет выше, чем в Минске. В противном случае они предпочитают ездить на работу в Минск. При этом 45,4% жителей Заславля пожаловались на уровень оплаты труда. Таким образом, для «удержания» жителей новостроек в Заславле, необходимо строить здесь высокоэффективные производства с высокой заработной платой.

**НАИБОЛЕЕ** болезненная проблема – финансирование выноса предприятий из Минска. Ситуация усугубляется тем, что сами работники предприятий не желают «выноситься». При этом собственных средств для выноса у предприятий нет, инвесторы не находятся, кредитные ресурсы – дорогие и под них нужны гаранты. В

результате проблема вновь упирается в необходимость использования для выноса предприятий средств республиканского бюджета и Мингорисполкома.

Учитывая прогнозируемый прирост населения и ожидаемый приток автотранспорта в 2-2,5 раза, в Заславле нужно обеспечить значительное улучшение транспортной инфраструктуры за счет строительства транспортных развязок, пешеходных переходов, расширения дорог и улучшения качества их покрытия. В серьезной реконструкции и модернизации нуждаются централизованные системы теплоснабжения, водоснабжения и электроснабжения. В современном виде они не смогут обеспечить качественное обслуживание города-спутника. В городе, имеющем вековую историю, нет ни одной гостиницы, что мешает развитию туризма. Недостаточно и детских садов: на учете для определения в дошкольные учреждения летом текущего года было 345 чел. В здравоохранении население Заславля обеспечено всего 3,7 койками на 1000 жителей, что значительно ниже минимального стандарта по Минску (8 коек на 1000 жителей). Для приближения Заславля к минским стандартам необходимо также строительство 7-8 объектов физкультурно-спортивного назначения, в том числе бассейна (в Заславле нет ни одного). Весьма желательно также возведение Дворца культуры. Проведение всех указанных работ потребует серьезных капиталовложений. Но при этом снова возникает вопрос о возможных источниках их финансирования, поскольку бюджетных средств явно недостаточно.



Таким образом, обеспечение реального финансирования комплексного развития городов-спутников – одна из сложнейших проблем.

**В ПРОГРАММЕ** предполагается, что на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры в Смолевичах будет выделено 1479,4 млрд. руб., усадебного жилого района в Смолевичском районе – 796,7 млрд. руб., в Заславле – 682,7 млрд. руб. При этом из бюджета Минска будет израсходовано по Заславлю 268,8 млрд. руб., Смолевичам – 582,4 млрд. руб., усадебному жилому району в Смолевичском районе – 313,6 млрд. руб. Всего из столичного бюджета – 1 трлн. 164,8 млрд. руб., или 390 млн. долл. США. Это составляет 20,4% расходов минского бюджета на 2010 г. (5 трлн. 705,4 млрд. руб.). При этом не учтены расходы, необходимые для приведения городов-спутников в соответствие со столичными стандартами в социальной сфере (прежде всего, по количеству детских садов и развитию системы здравоохранения). С учетом этих расходов можно говорить о том, что для создания лишь двух городов-спутников понадобится до половины годового столичного бюджета (не считая расходов республиканского бюджета, а также других организаций и ведомств). Дополнительно следует учесть расходы по выносу (переносу) промышленных предприятий из Минска, ориентировочно оцененных в 1,9 трлн. руб. и которые частично также будут финансироваться из столичного бюджета.

Считаю, что расходы из столичного бюджета,

определенные в Программе ГС, являются чрезмерными. Развитие же городов-спутников должно осуществляться исходя из реальных финансовых возможностей с пролонгированием выполнения работ на последующие пятилетки.

Проблему перенаселения столицы гораздо дешевле решить ужесточением административного контроля за въездом в Минск, установив порядок постановки в очередь на улучшение жилищных условий только после 10 лет проживания в столице.

Необходимы экономические меры для усиления заинтересованности «очередников» в строительстве жилья не в Минске, а городах-спутниках. Предлагается два варианта. Первый – с учетом предыдущего предложения. Льготирование процентных ставок по кредиту для строительства жилья в Минске должно осуществляться по нормативу только для совершеннолетних граждан, которые прожили в столице не менее 10 лет, а также их детей. В случае, если один из супругов прожил в Минске менее 10 лет, то льготный кредит на него не распространяется. Это позволит избежать фиктивных браков.

Второй вариант под лозунгом: «Хочешь строить дешевое жилье – переезжай в город-спутник!» С этой целью для стимулирования переезда жителей Минска в города-спутники рекомендуем перейти к практике предоставления кредитов нуждающимся в улучшении жилищных условий минчанам по льготным процентам преимущественно в городах-спутниках. Предоставление же кредитов для строитель-

ства жилья в Минске на льготных условиях должно носить исключительный характер и быть обставлено жесткими условиями. Безусловно, такие меры среди «очередников» будут непопулярны, но они ослабят давление мигрантов на минскую очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий. Кроме того, экономия на льготировании новых кредитов для строительства жилья в Минске позволит увеличить средства, выделяемые на формирование инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в городах-спутниках.

В целях закрепления в столице специалистов высокой квалификации целесообразно предоставить право минским организациям льготировать проценты по ссудам на жилищное строительство за счет собственных средств.

Для обеспечения квалифицированными кадрами выносимых из Минска предприятий целесообразно стимулировать строительство ведомственного жилья в ГС. Также следует осуществлять строительство в городах-спутниках социального жилья за счет бюджетных средств с последующей его сдачей работникам «дефицитных» в ГС профессий.

Необходимость активного вмешательства властей Минска в деятельность городов-спутников ставит также задачу нахождения оптимального соотношения полномочий различных органов местной власти. Считаю, что при значительном инвестировании столичными властями средств в развитие городов-спутников, эти ГС должны быть переданы Мингорисполкому. ■